

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Informe 3

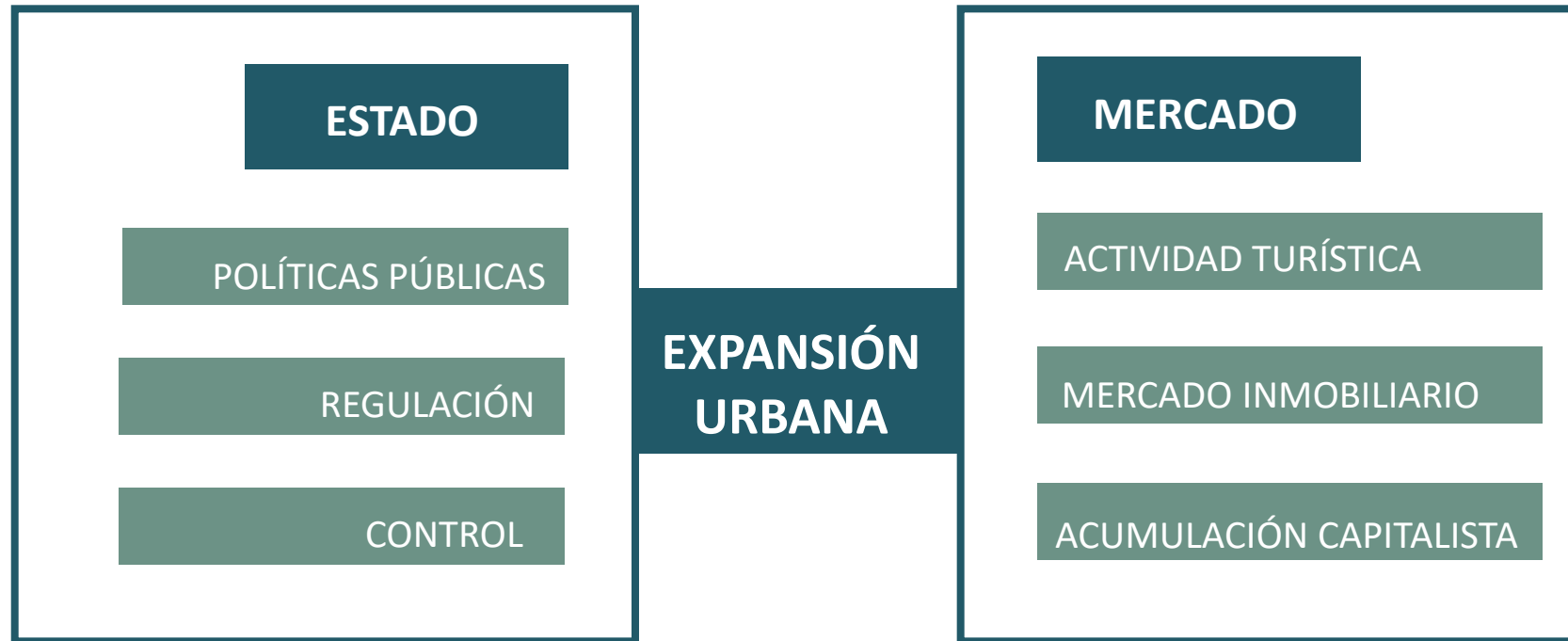
CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL PARA VILLA DE MERLO, SAN LUIS.

Diciembre 2024

Mgtr. Lic. Mónica Cresmani

Mayo, 2026

Las lógicas del **Estado** y el **Mercado**

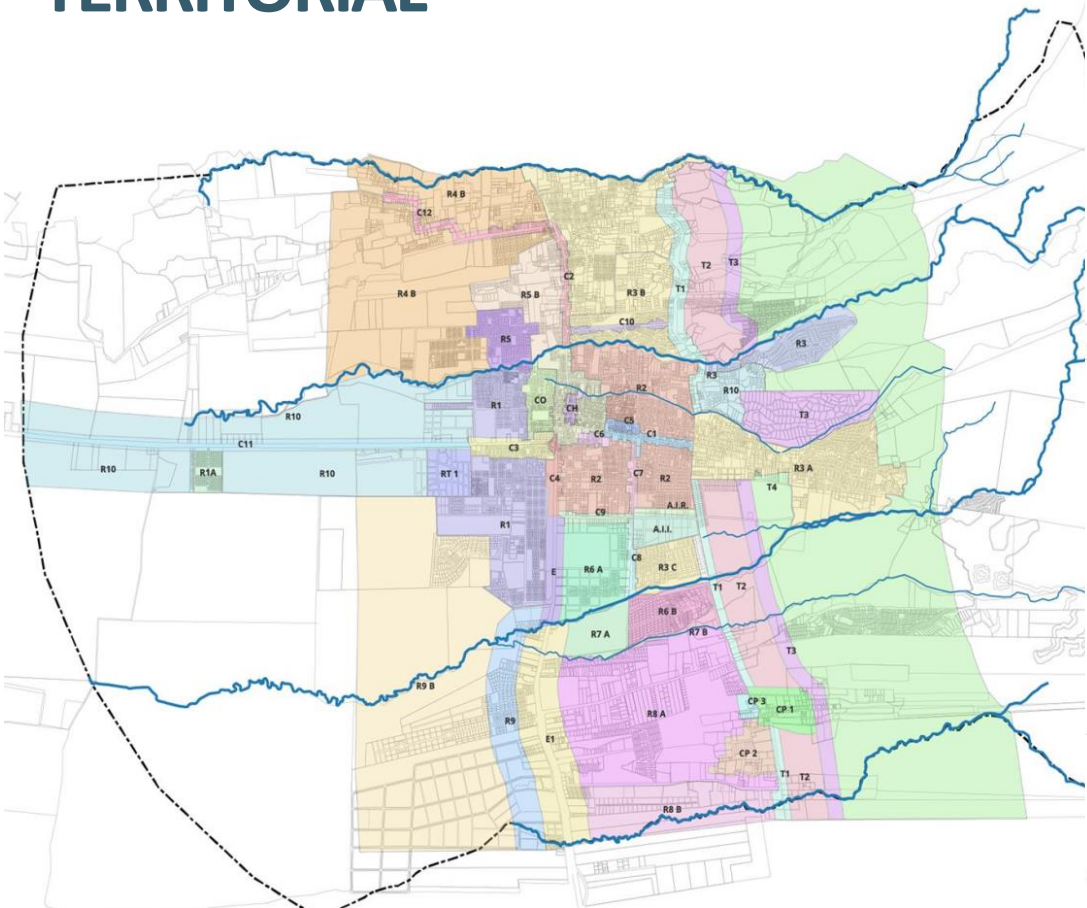


Principales determinantes que intervienen en la dinámica de generación y regulación de suelo urbano

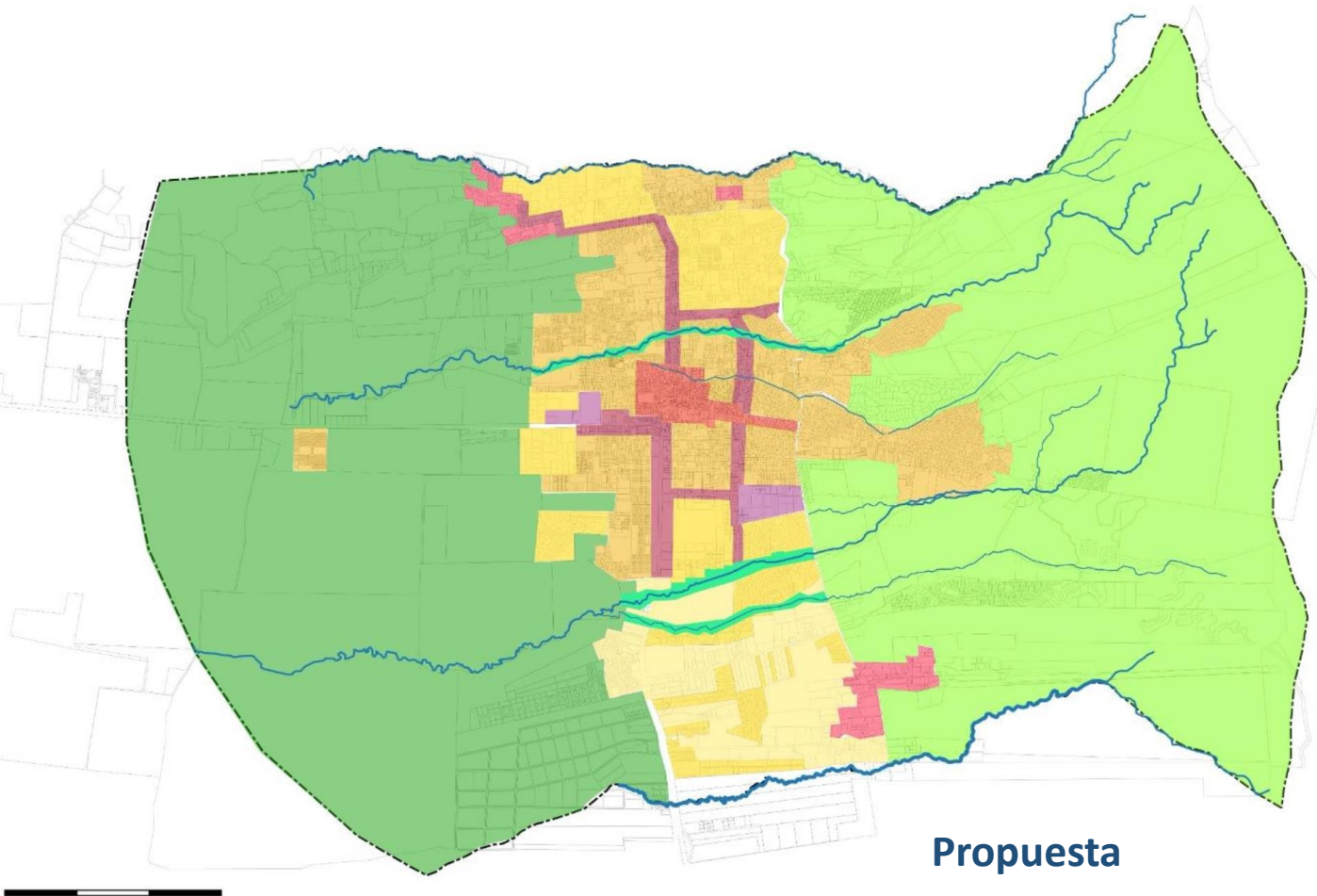
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Ord. 744/00



Propuesta

Referencias

- | | | | |
|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| Reserva natural | Centro histórico | Corredor ruta | Residencial mixto |
| Productivo rural | Centro expansión y AV del Sol | Corredor urbano | Residencial - vivienda social |
| | Centro zonal | Industria, almacenamiento y logística | Periferia 1 - trazado / sin consolidar - |
| | | | Periferia 2 - trazado inexistente |

Propuesta surge de la necesidad de sintetizar y simplificar la extremadamente compleja zonificación de la Ordenanza N°744/2000.

Los objetivos que informan este modelo se derivan de los lineamientos surgidos del Diagnóstico: (pág. 4)

a) Estricta contención del crecimiento de la mancha urbana, actualmente desordenado y disperso. Esto implica la prohibición de urbanizar las zonas rurales de la planicie y las áreas ambientales de la sierra.

b) Con el mismo criterio, el desarrollo urbano necesario para atender el crecimiento demográfico y de la demanda turística se restringe a:

- Los predios vacíos (baldíos) en áreas urbanas consolidadas.

- Áreas vecinas a la mancha urbana consolidada en loteos no consolidados o aprobados pero sin iniciar.

c) En sentido contrario, se procurará que las áreas de esos loteos más dispersas y lejanas a la ciudad consolidada sean destinadas a usos rurales intensivos, servicios ambientales y/o espacio público, sustrayéndolos al desarrollo urbano.

d) Conformación de franjas de protección, servicio ambiental y paseo público en los bordes de los arroyos.

e) Resguardo, preservación y regeneración del patrimonio ambiental, urbano-arquitectónico y cultural.

f) Puesta en valor de las centralidades existentes, tanto la principal como las extendidas sobre corredores, así como las locales barriales.

g) Resguardo de las condiciones de ocupación y permeabilidad del suelo, alturas y paisaje urbano de las áreas residenciales y de alojamiento turístico.

h) Protección, regeneración y ampliación del arbolado urbano.

i) Completamiento de infraestructuras.

j) Fomento de una cultura del agua.

k) Promoción del turismo, la agricultura intensiva y otras actividades económicas compatibles con los criterios de villa serrana, sustentabilidad y regeneración ambiental.

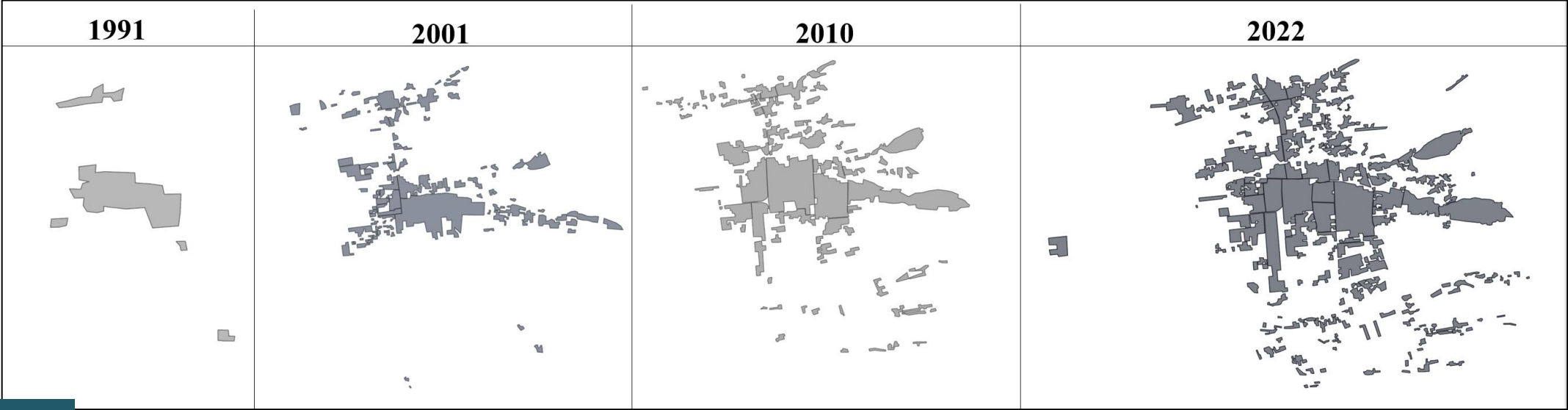
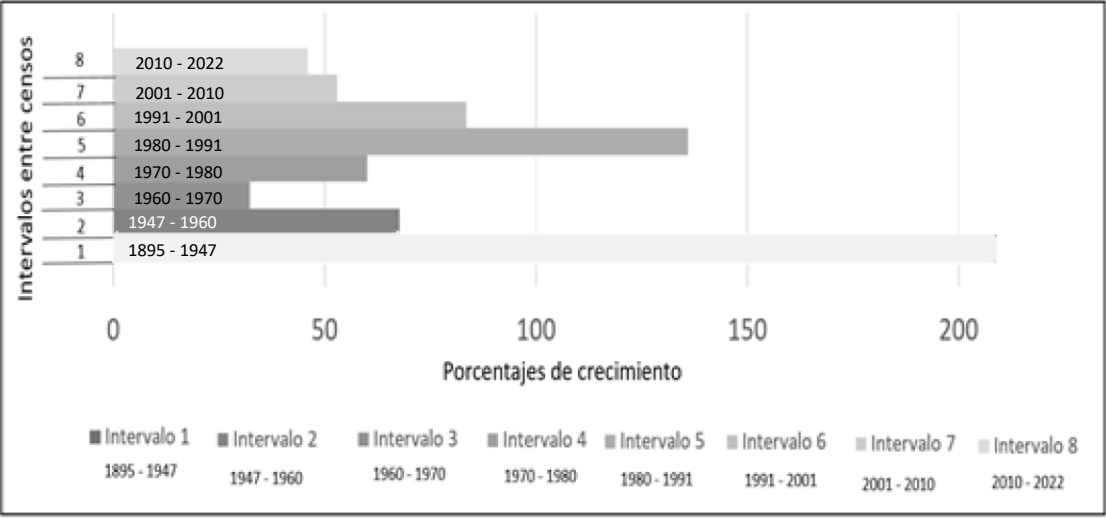
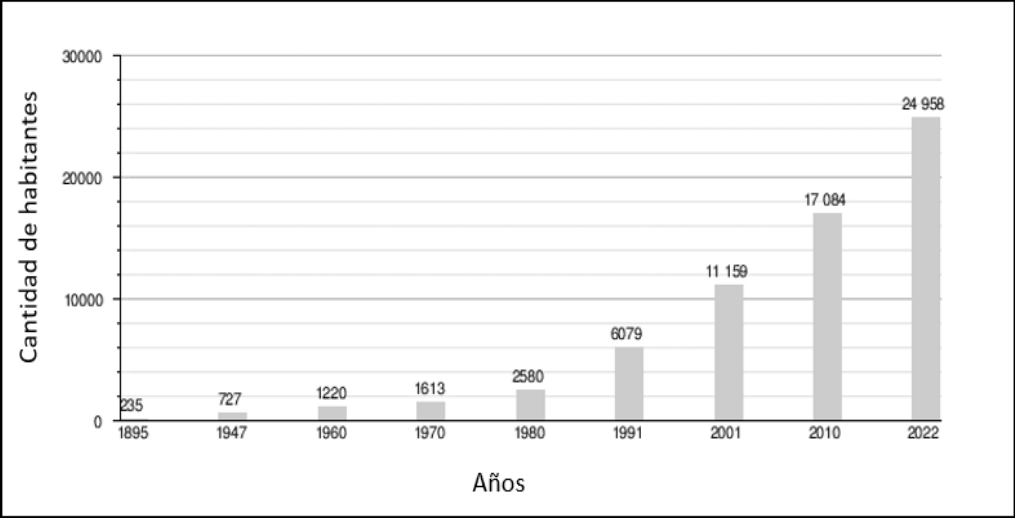
l) Integración microrregional con las localidades vecinas de la Costa de Comechingones (San Luis) y del Valle de Traslasierra (Córdoba).

Los aspectos regulados son básicamente tres: (pág. 7)

1. Demografía y densidad
2. Usos del suelo
3. Tejido y morfología



EXPANSIÓN URBANA



DENSIFICACIÓN

Informe 1: Diagnóstico (pág. 102)

PO1: Barrio Balneario (más consolidado)

PO2: Av. Del Sol

PO3: Barrio Centro (consolidado)

PO4 y PO6: Rincón del Este (Buena calidad Ambiental y Paisajística – Terrenos 1000 – 5.000 m²)

PO5: Nuevo Merlo (zonas sin consolidar)

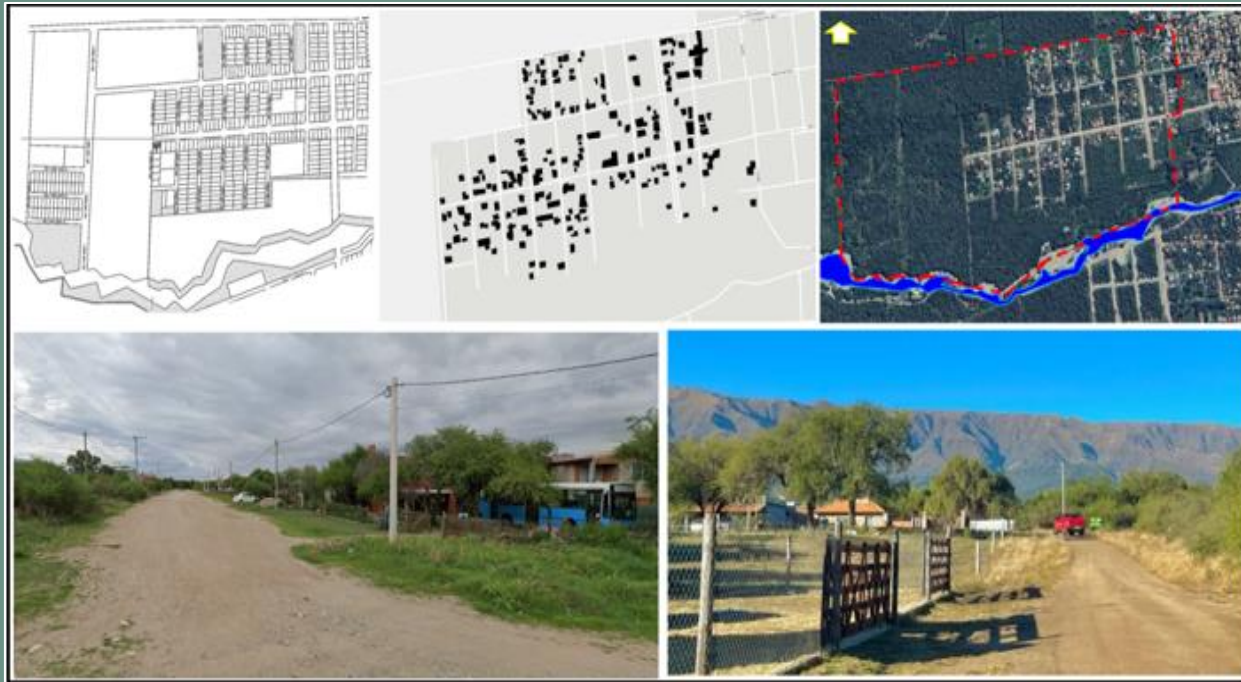
PO7: Chumamaya (Excelente calidad ambiental – Terrenos 1.000 – 1.600 m²)

PO8: Las Acacias, centro y Barranca Abajo: Eje la av. Norte.

PO9: Polígono Industrial (4.000 a 20.000 m²)

PO10: Barrio 140 (lotes de 420 a 450 m²)

DENSIFICACIÓN



Barrios P. Tissera y Los Troncos (R4)

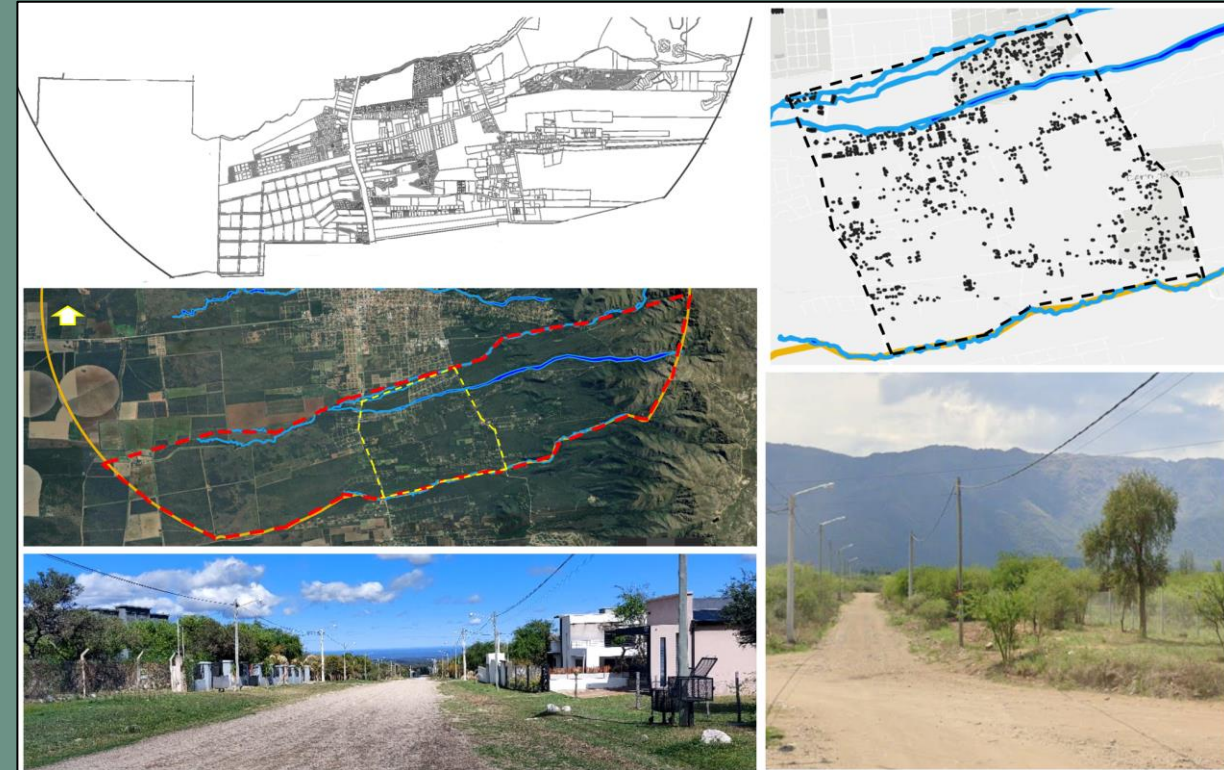


Barrio Parque Los Fresnos (R1)

DENSIFICACIÓN



Barrio Sol de Merlo (R1)

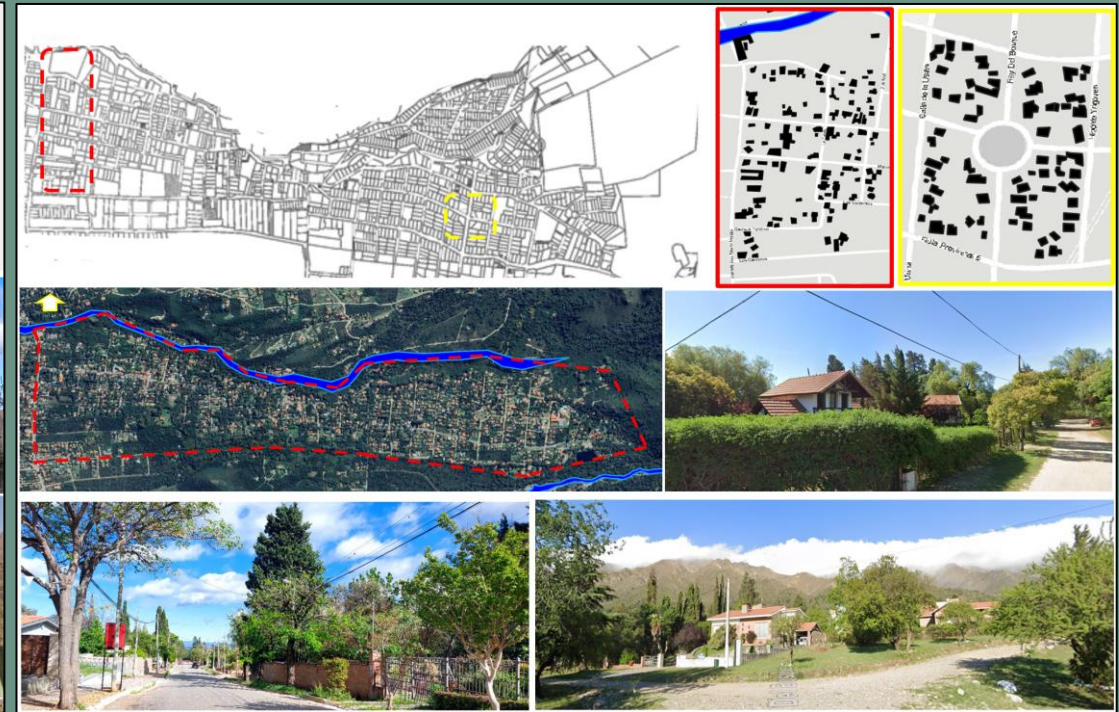


Barrio Solares (R6B)

DENSIFICACIÓN



Barrio Los Nogales (T1 - T2 – T3)



Barrio Rincón (R3A)

EDIFICABILIDAD

2.2 Caracterización e indicadores por distrito normativo (pág. 12)

(A continuación, se adjuntan fichas por distritos)

Tabla de acuerdo a las fichas

Zona	FOT	FOS	FIS	Altura	Tamaño Lote
Centro Histórico (1)	1.8	0.7	0.8	9	300
Centro ampliado (2)	1.2	0.4	0.7	9	300
Centro Zonal	1	0.4	0.6	9	450
Residencial Mixto	1	0.3	0.7	9	600
Industria y Logística	1.2	0.8	0.9	9	1000
Periferia 1	0.8	0.4	0.5	9	600
Periferia 2	0.3	0.1	0.5	6	600
Reserva Natural	---	---	---	9	---
Zona Producción rural	---	---	---	9	50.000
Corredor Urbano	---	---	---	---	450
Centro Expansión 1	---	---	---	---	450
Corredor ruta	---	---	---	---	450
Centro Expansión 2	---	---	---	---	450
Residencial Social	---	---	---	---	300

11.2. APÉNDICE 2: Planillas Resúmenes de Zonificación (pág. 83)

Cuadro de Edificabilidad por Zona

Carácter	Zona	Sigla	FOT	FOS	FIS	Altura máx.	Retiros		
							frente	lateral	fondo
Urbana	Centro Histórico 1	CH1	1,8	0,7	0,8	9	-	-	-
	Centro Histórico 2	CH2	1,5	0,6	0,7	12	-	-	5 (desde h=3 m)
	Centro Expansión 1	CE1	1,8	0,6	0,7	12	-	-	5 (desde h=3 m)
	Centro Expansión 2	Ce2	1,5	0,6	0,7	12	3	3	5 (desde h=3 m)
	Centro zonal	CZ	1	0,4	0,6	9	3	3	5
	Residencial mixto	RM	1	0,4	0,5	12	5	5	5 (desde h=3 m)
	Residencial social	RS	0,8	0,4	0,5	9	3	3	5 (desde h=3 m)
	Industrial y logística	IyL	1,2	0,8	0,9	9	-	-	-
Periurbana	Periferia 1	P1	0,8	0,4	0,5	9	5	5	5
	Periferia 2	P2	0,8	0,4	0,5	9	5	5	5
Natural	Franja hídrica	FH	-	-	-	-	-	-	-
	Reserva natural	RN				9			
Rural	Productivo rural	PR				9			

EDIFICABILIDAD

2.2 Caracterización e indicadores por distrito normativo (pág. 12)

(A continuación, se adjuntan fichas por distritos)

Tabla de acuerdo a las fichas

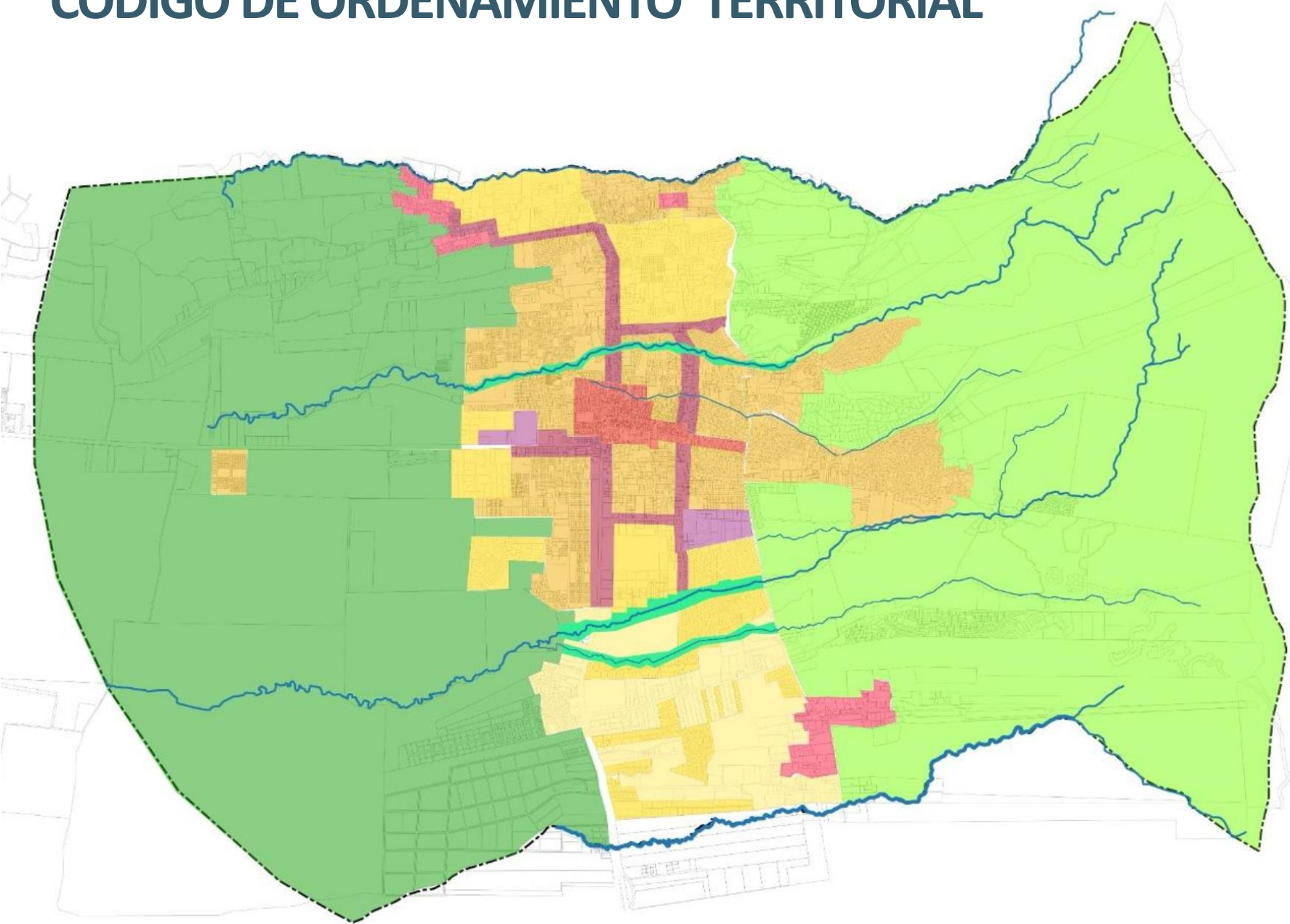
Zona	FOT	FOS	FIS	Altura	Tamaño Lote
Centro Histórico (1)	1.8	0.7	0.8	9	300
Centro ampliado (2)	1.2	0.4	0.7	9	300
Centro Zonal	1	0.4	0.6	9	450
Residencial Mixto	1	0.3	0.7	9	600
Industria y Logística	1.2	0.8	0.9	9	1000
Periferia 1	0.8	0.4	0.5	9	600
Periferia 2	0.3	0.1	0.5	6	600
Reserva Natural	---	---	---	9	---
Zona Producción rural	---	---	---	9	50.000
Corredor Urbano	---	---	---	---	450
Centro Expansión 1					
Corredor ruta	---	---	---	---	450
Centro Expansión 2					
Residencial Social	---	---	---	---	300

11.2. APÉNDICE 2: Planillas Resúmenes de Zonificación (pág. 83)

Cuadro de Edificabilidad por Zona

Carácter	Zona	Sigla	FOT	FOS	FIS	Altura máx.	Retiros		
							frente	lateral	fondo
Urbana	Centro Histórico 1	CH1	1,8	0,7	0,8	9	-	-	-
	Centro Histórico 2	CH2	1,5	0,6	0,7	12	-	-	5 (desde h=3 m)
	Centro Expansión 1	CE1	1,8	0,6	0,7	12	-	-	5 (desde h=3 m)
	Centro Expansión 2	Ce2	1,5	0,6	0,7	12	3	3	5 (desde h=3 m)
	Centro zonal	CZ	1	0,4	0,6	9	3	3	5
	Residencial mixto	RM	1	0,4	0,5	12	5	5	5 (desde h=3 m)
	Residencial social	RS	0,8	0,4	0,5	9	3	3	5 (desde h=3 m)
	Industrial y logística	IyL	1,2	0,8	0,9	9	-	-	-
Periurbana	Periferia 1	P1	0,8	0,4	0,5	9	5	5	5
	Periferia 2	P2	0,8	0,4	0,5	9	5	5	5
Natural	Franja hídrica	FH	-	-	-	-	-	-	-
	Reserva natural	RN				9			
Rural	Productivo rural	PR				9			

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



REFERENCIAS

- RESERVA NATURAL
- PRODUCTIVO RURAL
- CENTRO HISTÓRICO
- CENTRO DE EXPANSIÓN Y AV. DEL SOL
- CENTRO ZONAL
- CORREDOR RUTA
- CORREDOR URBANO
- INDUSTRIA, ALMACENAMIENTO Y LOGÍSTICA
- RESIDENCIAL MIXTO
- RESIDENCIAL SOCIAL
- PERIFERIA 1
- PERIFERIA 2

Usos del suelo urbano (datos Ord. 744/00).

Uso	Lote mínimo	FOS	Suelo impermeable	EV privado	FOT
Central	350	0.80	0.10	0.10	1.50
Central Oeste	500	0.60	0.20	0.20	0.80
Centro Cerro de Oro	800	0.30	0.20	0.50	0.40
Comercial	800	0.50	0.25	0.25	0.80
Esparcimiento	1000	0.15	0.15	0.70	0.50
Parque Industrial	10000	0.50	0.50	0.50	0.50
Residencial 1 Las Magdalenas, San Carlos, Los Algarrobos, San Agustín, Quintas del tomero, Pequeña Cautiva	500	0.50	0.20	0.30	0.70
Residencial 2 Balneario, Las Acacias, Virgen del Tala, Los estribos, Nuevo Merlo, Carlos Pellegrini.	800	0.30	0.20	0.50	0.40
Residencial 3 Las Moreras, Bosque Chañar, Pantanillo, Barranca Colorada, Altos de Chumamaya, Chumamaya, Piedra Blanca Arriba, El Rincón.	1500	0.15	0.10	0.75	0.25
Residencial 4 P. Tissera, Los troncos, Piedra Blanca abajo.	800	0.30	0.30	0.40	0.45
Residencial Social	350	0.45	0.20	0.35	0.60
Residencial 5 Pantanillo Abajo y Barranca Abajo	600	0.30	0.30	0.40	0.45
Residencial 6 C. Gardel, Las Moreras II, Solares	1000	0.30	0.20	0.50	0.40
Residencial 7 Costa del Molino	1500	0.20	0.20	0.60	0.30
Residencial 8 Cerro de Oro	1500	0.20	0.20	0.60	0.30
Residencial 9 Cerro de Oro Abajo	1200	0.20	0.20	0.60	0.30
Residencial 9 Cerro de Oro Abajo SC	1500	0.20	0.20	0.60	0.30
Residencial 10 Merlo Abajo, Pedro Melo, Sauzalito, Ampl. Magdalenas, Procrear	750	0.25	0.25	0.50	0.30
Residencial T 1 Merlo Village	500	0.25	0.25	0.50	0.30
Turística 1	2500	0.15	0.15	0.70	0.20
Turística 2	5000	0.10	0.05	0.85	0.15
Turística 3	10000	0.05	0.03	0.92	0.05
Turística 4	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Villa de Merlo.

EDIFICABILIDAD

2.2 Caracterización e indicadores por distrito normativo (pág. 12)

(A continuación, se adjuntan fichas por distritos)

Tabla de acuerdo a las fichas

Zona	Tamaño Lote
Centro Histórico (1)	300
Centro ampliado (2)	300
Centro Zonal	450
Residencial Mixto	600
Industria y Logística	1000
Periferia 1	600
Periferia 2	600
Reserva Natural	---
Zona Producción rural	50.000
Corredor Urbano Centro Expansión 1	450
Corredor ruta Centro Expansión 2	450
Residencial Social	300

Usos del suelo urbano (datos Ord. 744/00).

Uso	Lote mínimo	FOS	Suelo impermeable	EV privado	FOT
Central	350	0.80	0.10	0.10	1.50
Central Oeste	500	0.60	0.20	0.20	0.80
Centro Cerro de Oro	800	0.30	0.20	0.50	0.40
Comercial	800	0.50	0.25	0.25	0.80
Esparcimiento	1000	0.15	0.15	0.70	0.50
Parque Industrial	10000	0.50	0.50	0.50	0.50
Residencial 1 Las Magdalenas, San Carlos, Los Algarrobos, San Agustín, Quintas del tomero, Pequeña Cautiva	500	0.50	0.20	0.30	0.70
Residencial 2 Balneario, Las Acacias, Virgen del Tala, Los estribos, Nuevo Merlo, Carlos Pellegrini.	800	0.30	0.20	0.50	0.40
Residencial 3 Las Moreras, Bosque Chañar, Pantanillo, Barranca Colorada, Altos de Chumamaya, Chumamaya, Piedra Blanca Arriba, El Rincón.	1500	0.15	0.10	0.75	0.25
Residencial 4 P. Tissera, Los troncos, Piedra Blanca abajo.	800	0.30	0.30	0.40	0.45
Residencial Social	350	0.45	0.20	0.35	0.60
Residencial 5 Pantanillo Abajo y Barranca Abajo	600	0.30	0.30	0.40	0.45
Residencial 6 C. Gardel, Las Moreras II, Solares	1000	0.30	0.20	0.50	0.40
Residencial 7 Costa del Molino	1500	0.20	0.20	0.60	0.30
Residencial 8 Cerro de Oro	1500	0.20	0.20	0.60	0.30
Residencial 9 Cerro de Oro Abajo	1200	0.20	0.20	0.60	0.30
Residencial 9 Cerro de Oro Abajo SC	1500	0.20	0.20	0.60	0.30
Residencial 10 Merlo Abajo, Pedro Melo, Sauzalito, Ampl. Magdalenas, Procrear	750	0.25	0.25	0.50	0.30
Residencial T 1 Merlo Village	500	0.25	0.25	0.50	0.30
Turística 1	2500	0.15	0.15	0.70	0.20
Turística 2	5000	0.10	0.05	0.85	0.15
Turística 3	10000	0.05	0.03	0.92	0.05
Turística 4	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Villa de Merlo.

EDIFICABILIDAD

11.2. APÉNDICE 2: Planillas Resúmenes de Zonificación

Cuadro de Edificabilidad por Zona

Carácter	Zona	Sigla	FOT	FOS	FIS	Altura máx.	Retiros		
							frente	lateral	fondo
Urbana	Centro Histórico 1	CH1	1,8	0,7	0,8	9	-	-	-
	Centro Histórico 2	CH2	1,5	0,6	0,7	12	-	-	5 (desde h=3 m)
	Centro Expansión 1	CE1	1,8	0,6	0,7	12	-	-	5 (desde h=3 m)
	Centro Expansión 2	Ce2	1,5	0,6	0,7	12	3	3	5 (desde h=3 m)
	Centro zonal	CZ	1	0,4	0,6	9	3	3	5
	Residencial mixto	RM	1	0,4	0,5	12	5	5	5 (desde h=3 m)
	Residencial social	RS	0,8	0,4	0,5	9	3	3	5 (desde h=3 m)
	Industrial y logística	IyL	1,2	0,8	0,9	9	-	-	-
Periurbana	Periferia 1	P1	0,8	0,4	0,5	9	5	5	5
	Periferia 2	P2	0,8	0,4	0,5	9	5	5	5
Natural	Franja hídrica	FH	-	-	-	-	-	-	-
	Reserva natural	RN				9			
Rural	Productivo rural	PR				9			

PROPUESTA

- ✓ Rever los indicadores en función de los objetivos que informa este modelo, y que derivan de los lineamientos surgidos del Diagnóstico (pág. 4).
- ✓ Ampliar el análisis de la densificación actual, considerando los barrios más alejados, Piedra Blanca y Cerro de Oro.

SUELO URBANO – RECURSO FINITO

SUELO VACANTE:

Se centra en la **AUSENCIA DE EDIFICACIÓN.**

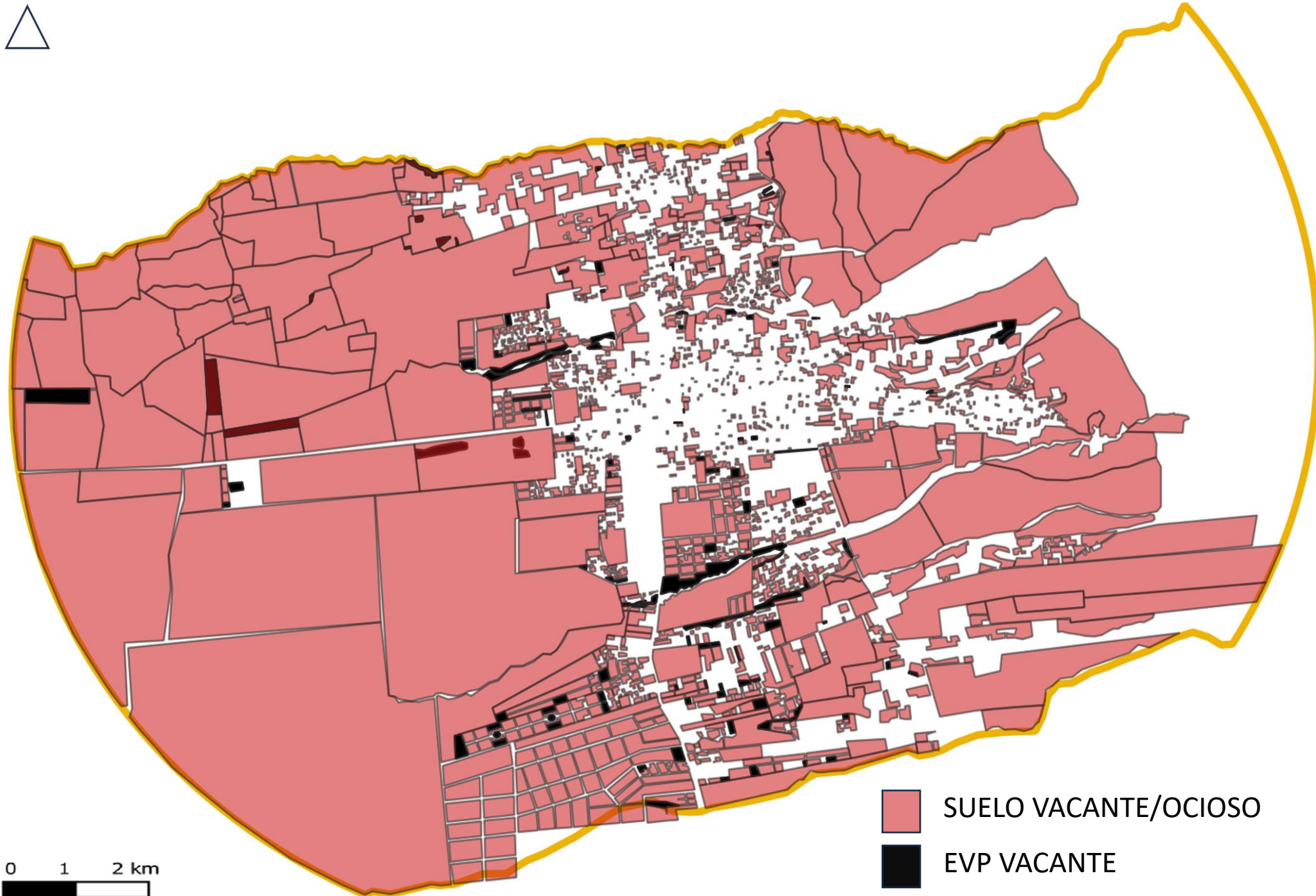
RESERVA DE
SUELO
URBANO

SUELO OCIOSO:

Se enfoca en la **AUSENCIA DE USO EFECTIVO O USO INEFICIENTE.**

SUELO
URBANO A
URBANIZAR

- ✓ IMPIDE LA CONSOLIDACIÓN DE LA TRAMA URBANA
- ✓ GENERA EXTENSIONES DESMEDIDAS DE LAS CIUDADES
- ✓ ENCARECIMIENTO INJUSTIFICADO DEL SUELO
- ✓ INEFICIENCIA E INSOSTENIBILIDAD DE LOS SERVICIOS



LOTEOS

N

LOS MOLLARES

ALTOS DEL ESTE

CALAGUALA

TORRES DE ORO

Cerro de Oro →

TIERRA DE ORO

SACRAMENTO

SOLARES

Las Moreras

COSTA DEL MOLINO

La Arbolada

LA AZUCENA

DESPERTAR DEL VALLE

RAICES NATIVAS

ZORZALES DEL VALLE

LA HERMINDA

PEQUEÑA CAUTIVA

QUINTA DEL TOMERO

Pedro Melo

LOTEO BUENAVISTA

JARDINES DE LA PLAZA

Las Verbenas

Nuevo Merlo

Los Fresnos

San Agustín

POLO LOGISTICO PRODUCTIVO MERLO

Plaza Principal

Rotonda Ingreso

Hospital

Balneario

Las Lajas

Pantanillo

Barranca Colorada

Piedra Blanca Arriba

Piedra Blanca

SEBASTIANA

PUNTA NORTE

TISSERA

TALITA

Sauzalito

LAS MAGDALENAS

Don Fermín

Limite Cordoba ↓

↓ S

nlara

PROPUESTA

INSTRUMENTOS DE LA GESTIÓN URBANA

✓ GENERACIÓN DE NUEVO SUELO URBANO

Ord. N°VIII-1020-HCD-2021 BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS E INMUEBLES

Ord. N°VII-1031-HCD-2022 - MODIFICACIÓN CÓDIGO TRIBUTARIO ART 242

✓ REGULACIÓN DE SUELO OCIOSO

PROPUESTA

REGULACIÓN DE SUELO OCIOSO

- ✓ RECURSO ESCASO E IRREPRODUCIBLE
- ✓ DÉBIL INTERVENCIÓN ESTATAL
- ✓ MERCADO DE SUELO ESPECULATIVO

PROPUESTA

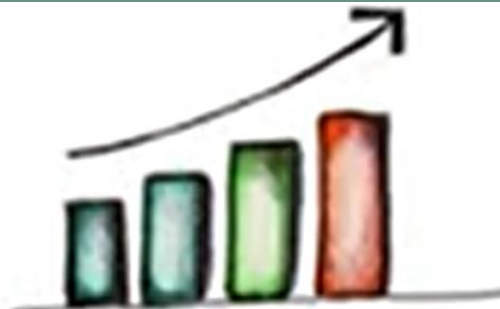
2.3 Instrumentos de Desarrollo Territorial (PÁG. 41) – FALTA

IMPUESTO O
TASA PROGRESIVA



Los lotes vacantes pertenecientes a barrios consolidados se consideran de intervención prioritaria.

DECISIÓN POLÍTICA

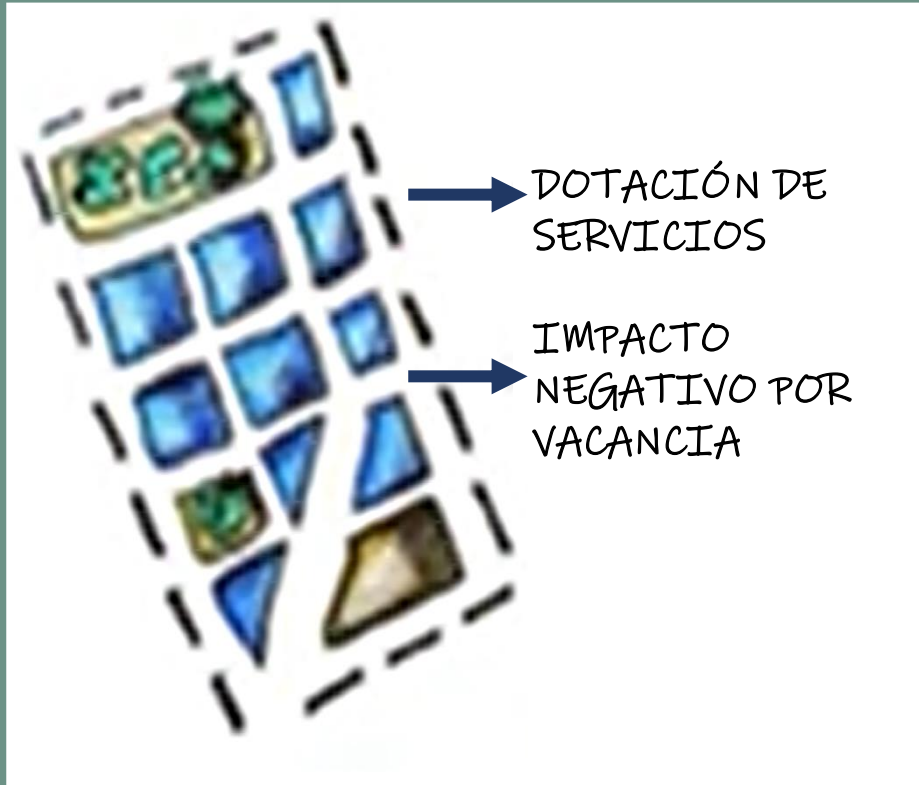


Suelo Urbano =
Bien de interés Público y
Estratégico

IMPUESTO O TASA PROGRESIVA

Requiere

1.- Definir zonas de aplicación



Requiere

2.- Declaración de vacancia



IMPUESTO O TASA PROGRESIVA

Requiere

3.- Establecer el método de cálculo, pago y destino de los fondos.



IMPUESTO O TASA PROGRESIVA

¿Cuándo aplicar este impuesto?

- ✓ BAJA DENSIDAD POBLACIONAL
- ✓ ESTRUCTURA DISPERSA Y EXTENSIVA
- ✓ INTENSA ACTIVIDAD TURÍSTICA

CONFORMAR GRUPO

- ✓ LEGAL Y TÉCNICA
- ✓ HACIENDA
- ✓ AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO
- ✓ UNIVERSIDADES

APLICACIÓN SUPONE:

- ✓ DEFINICIÓN DE SUELO OCIOSO Y VACANTE
- ✓ APLICACIÓN PROGRESIVA Y AUTOMÁTICA
- ✓ NO PRESCRIPCIÓN DE DEUDA
- ✓ SEGUIMIENTO LEGAL
- ✓ MONTO RELEVANTE

LA APLICACIÓN EFECTIVA
REQUIERE:

- ✓ DETERMINAR LAS OBRAS DE REINVERSIÓN DE FONDOS
- ✓ EQUIPO TÉCNICO DE SEGUIMIENTO Y MONITOREO



PROPUESTA – FALTAN DATOS

5. Subdivisión de tierras (pág. 59)

5.7 Fraccionamientos Mayores de 5 Hectáreas (pág. 60)

5.15 Regla para nuevos fraccionamientos (pág. 61)

Además del cumplimiento del punto 5.2, **no se podrán otorgar nuevos fraccionamientos, mientras en el área urbana exista más del treinta (30%) por ciento de lotes y unidades funcionales ociosas.**

6. Edificabilidad (pág. 61)

6.1 Indicadores de Edificabilidad

AMPLIAR Y ACTUALIZAR EL ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO